

## РЕГИСТРАЦИЯ ГАРАЖА, ИЛИ «СТОИТ ЛИ ОВЧИНКА ВЫДЕЛКИ»

Павел Илларионов, консалтинговая группа «ЛАЛ»

*Не редким в сфере имущественных отношений бывает вопрос о целесообразности регистрации права на индивидуальный гараж в потребительском кооперативе. Давайте попробуем разобраться, для каких целей регистрировать, какие трудности могут возникнуть на стадии сбора документов и во сколько это обойдется.*

### **Для чего регистрировать?**

Право собственности на недвижимое имущество возникает с момента его государственной регистрации. Право собственности включает в себя право владения, пользования и распоряжения. Если гараж необходим для пользования лишь в своих личных целях, то достаточно состоять в гаражном кооперативе, иметь членскую книжку и исправно оплачивать взносы, но если вы решите гараж продать, подарить или совершить любую другую гражданско-правовую сделку, то без его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии не обойтись. То есть распоряжаться гаражом вы сможете исключительно после его регистрации.

Также зачастую владельцами гаражей являются люди преклонного возраста, и у них, соответственно, возникает вопрос: что будет с их гаражом, если они не успеют зарегистрировать его при жизни? В таких случаях наследникам придется собрать тот же пакет документов и пройти те же самые инстанции, что не прошел наследодатель, но к этому прибавится еще сбор некоторых документов у нотариуса. И, пожалуй, самая долгая и проблематичная процедура — признание права собственности за умершим в судебном порядке.

### **Каков порядок регистрации, и какие трудности могут возникнуть?**

Если вы все-таки решили регистрироваться, то самым первым делом на пути к достижению этой цели станет получение главного документа о том, что гараж принадлежит именно вам, а не какому-либо третьему лицу, — справки из кооператива. Здесь же могут возникнуть и первые проблемы. Зачастую кооперативы отказывают в выдаче подобной справки исходя из своих корыстных целей.

Сотрудники кооператива просят погасить задолженность по взносам или даже оплатить взносы на год вперед, в противном случае грозят отказом в выдаче справки. Подобные требования и угрозы являются как минимум необоснованными.

Согласно ст. 218 Гражданского кодекса РФ член гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за гараж, предоставленный ему кооперативом, приобретает право собственности на него. Если сотрудники кооператива отказывают в выдаче справки, требуйте у них письменный отказ, который можно будет обжаловать в судебном порядке и обязать кооператив выдать такую справку. Помимо справки из кооператива, в начале вашего пути потребуется также справка из Государственного кадастра недвижимости об отсутствии зарегистрированных прав на объект недвижимости. После того как эти справки собраны, следует обратиться в БТИ. Здесь могут возникнуть новые проблемы.

Раньше каждый гараж в блоке гаражей считался отдельным зданием. С 2012 года зданием считается весь блок гаражей, а каждый гараж является лишь его помещением. Таким образом, если ранее блок гаражей не был зарегистрирован в ГКН, то будет необходимо зарегистрировать и его, что может повысить ваши издержки раза в два минимум.

Можно, конечно, договориться с другими собственниками гаражей в блоке и разделить издержки

по регистрации блока между собой, но, как показывает практика, договориться удастся крайне редко. Единственный плюс в том, что заказать план на гараж и блок в БТИ можно одновременно. Вся процедура получения документов в БТИ займет не более месяца.

После того как вы прошли БТИ, можно обращаться за получением кадастровых паспортов на блок и на гараж. Делать это лучше всего через МФЦ. Данная процедура займет тоже не много времени — максимум неделю. После всего этого можно считать, что у вас уже полностью сформирован пакет документов для обращения в регистрационную палату. Оплатив пошлину и сдав документы в палату, вы ожидаете пять рабочих дней, после чего вам выдается свидетельство о регистрации права на гараж.

### **Сколько стоит регистрация?**

Процедура регистрации гаража является весьма накладной. Только на оплату всевозможных пошлин и комиссий расходуется около 3 тыс. руб. План БТИ на гараж стоит порядка 2-3 тыс. руб., а план блока гаражей – до 10 тыс. руб. Помимо финансовых расходов, также тратится очень много личного времени во всевозможных очередях и поездках. Так что, прежде чем окунуться в этот мир бюрократии и поборов, нужно хорошо обдумать, стоит ли оно того.

[www.9111.ru](http://www.9111.ru)